

Sygn. akt XV C 219/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 03 czerwca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku w XV Wydziale Cywilnym

w składzie:

Przewodniczący: **SSR del. do SO Jarosław Matuszczak**

Protokolant: sekr. sąd. Izabela Węsióra

po rozpoznaniu w dniu 03 czerwca 2015 r. w Gdańsku,

na rozprawie,

sprawy z powództwa **A. F.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w G.,**

o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej

I. oddała powództwo,

II. zasądza od powódki A. F. na rzecz pozwanej Wspólnoty (...) przy ulicy (...) w G. kwotę 197,- zł (sto dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 180,- zł (sto osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

UZASADNIENIE

Powodowie A. F. i M. F. pozwem skierowanym przeciwko pozwanemu – Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. domagali się:

1. uchylenia uchwały nr 5/2014 z dnia 12 lutego 2014 r.;
2. nakazania pozwanemu zapłaty na ich rzecz kwoty 3.215 zł wraz z odsetkami ustawowymi;
3. zasądzenia os pozwanego na ich rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

Pozwany – Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) tworzona jest przez ogół właścicieli lokali wyodrębnionych oraz Gminę M. G.. Powodowie są właścicielami lokalu nr (...) przy ul. (...) w G.. Działając w oparciu o prawomocną decyzję (...) -I-6740. (...)(...)(...) z dnia 10 stycznia 2014 dokonali zmiany sposobu ogrzewania swojego lokalu z ogrzewania paliwem stałym (węgiel) na ogrzewanie paliwem gazowym. Prawidłowość wykonanych prac potwierdzona została opinią kominiarską z dnia 21 stycznia 2014 r. nr (...). Na mocy obowiązujących przepisów powodowie zobligowani byli do spełnienia szeregu wymogów – jednym z nich było zamontowanie wkładu kwasoodpornego w przewodzie kominowym, stanowiącym element nieruchomości wspólnej. Z tego tytułu powodowie ponieśli koszt w wysokości 3.215 zł. Dokonując montażu wkładu kwasoodpornego w przewodzie kominowym powodowie zabezpieczyli aspekt techniczny nieruchomości wspólnej, zapewnili bezpieczeństwo pozostałych mieszkańców oraz zapewnili ochronę środowiska, w tym kondycji zdrowotnej otoczenia i mieszkańców.

W dniu 6 lutego 2014 r. powodowie zwrócili się do zarządu pozwanego o przyjęcie do porządku zebrania członków pozwanego uchwały w sprawie zwrotu na rzecz powodów z funduszu remontowego pozwanego kosztów poniesionych przez nich na rzecz nieruchomości wspólnej poprzez montaż wkładu kwasoodpornego.

Na zebraniu w dniu 12 lutego 2014 r. poddano pod głosowanie uchwałę nr 5/2014 w sprawie wyrażenia zgody na pokrycie kosztów poniesionych przez powodów na montaż wkładu kwasoodpornego z funduszu remontowego pozwanego. Za uchwałą głosowali członkowie pozwanego reprezentujący 22 % udziałów, przeciw 57 %.

W ocenie powodów pozwany określając swoje stanowisko w uchwale nr 5/2014 naruszył zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz w sposób ewidentny naruszył interesy powodów.

Jako odstawę prawną powodowie wskazali przepisy art. 25 ust. 1 oraz art. 3 ust 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz. 203 ze zm., zwana dalej u.o.w.l.). Powodowie podnieśli, iż kominy stanowią element nieruchomości wspólnej a ich odbiorcą w kontekście zapewnienia prawidłowego działania, bezpieczeństwa i utrzymania jest wspólnota mieszkaniowa, która jako odrębny podmiot ponosi odpowiedzialność prawną, odszkodowawczą i odpowiada za utrzymanie prawidłowego stanu technicznego części wspólnych oraz za bezpieczeństwo własne i osób trzecich.

(pozew, k. 3-4).

Zarządzeniem z dnia 12 marca 2014 r. (k. 1) roszczenie powodów przeciwko pozwanemu o zapłatę kwoty 3.215 zł wraz odsetkami ustawowymi zostało wyłączone do odrębnego postępowania przez Sąd Okręgowy w Gdańsku pod sygnaturą akt XV C 195/14. Postanowieniem z dnia 10 kwietnia 2014 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku postanowił o przekazaniu sprawy prowadzonej pod sygn. akt XV C 195/14 do Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku, gdzie prowadzona była pod sygn. akt I C 1245/14.

W odpowiedzi na pozew Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w G. wniosła o:

1. oddalenie powództwa w całości jako całkowicie bezzasadnego;
2. zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Na zebraniu członków pozwanego - Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. w dniu 12 lutego 2014 r. głosowano nad uchwałą nr 5/2014 w sprawie wyrażenia zgody na pokrycie kosztów poniesionych przez powodów na montaż wkładu kwasoodpornego z funduszu remontowego pozwanego. Pozwany podniósł, iż przedmiotowa uchwała nie została jednakże podjęta, gdyż przeciwko jej podjęciu opowiedzieli się członkowie pozwanego reprezentujący 57 % udziałów, natomiast za jej przyjęciem reprezentujący 22 %.

W ocenie pozwanego przedmiotowa sprawa dotyczy tzw. uchwały nieistniejącej, tj. podjętej bez wymaganej większości głosów. Oznacza to, że taka uchwała w ogóle nie stanowi wyrażenia woli zebrania współwłaścicieli, a zatem prawidłowo powinna zostać zakwalifikowana przez Sąd jako uchwała nieistniejąca. W związku z powyższym nie można skutecznie wnosić o uchylenie uchwały nr 5/2014 w trybie przepisu art. 25 ust. 1 i ust. 1a u.o.w.l., gdyż uchwała ta jako nie podjęta nie istnieje. Nie można bowiem uchylać uchwały nieistniejącej. Powództwo o uchylenie uchwały wniesione w trybie przepisu art. 25 ust. 1 i 1a dotyczy uchwał podjętych z naruszeniem przepisów prawa, dotkniętych nieważnością względną, wzruszalną. Nie dotyczy natomiast uchwał nieistniejących, których nie zaskarżenie nie sanuje wadliwości i nie zmienia oceny, iż taka uchwała nieistniejąca nie została w ogóle przez członków Wspólnoty podjęta.

Na tej podstawie pozwany wniósł o oddalenie powództwa jako całkowicie bezzasadnego.

(odpowiedź na pozew, k.46-47).

W trakcie procesu w dniu 20 czerwca 2014 r. powód M. F. zmarł (k. 114). Postanowieniem z dnia 24 listopada 2014 r. (k. 126) Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, Wydział XIII Cywilny w sprawie o sygn. akt XIII Ns 2201/14 stwierdził, iż spadek po zmarłym powódzie M. F. nabyła powódka A. F., wobec czego jest ona następcą prawnym zmarłego i weszła w jego prawa i obowiązki w toku przedmiotowego procesu (**k. 131**).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Wspólnotę Mieszkaniową w G. przy ul. (...) (pozwany) tworzy 14 wyodrębnionych lokali mieszkalnych oraz Gmina M. G.. Powódka jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...).

Okoliczności bezsporne

W dniu 6 kwietnia 2004 r. właściciele lokali w nieruchomości przy ul. (...) w G. podjęli uchwałę nr 4/2004 na mocy której zostały zatwierdzone do wykonania w roku 2004 i do sfinansowania z funduszu remontowego roboty dotyczące remontu przewodów kominowych.

Następnie w dniu 11 maja 2004 r. właściciele lokali w nieruchomości przy ul. (...) w G. podjęli uchwałę nr 9/2004 na mocy której postanowiono o zwrocie na rzecz wszystkich właścicieli lokali nieruchomości przy ul. (...) poniesionych kosztów związanych z montażem wkładów kominowych z blachy kwasoodpornej zamontowanych w latach poprzednich na podstawie opinii zakładu kominiarskiego z której wynikał obowiązek zamontowania takiego wkładu oraz na podstawie opinii potwierdzającej montaż takiego wkładu. Postanowiono również, iż wniosek powinien być złożony do dnia 30 czerwca 2004 r.

Okoliczności bezsporne, nadto: uchwała nr (...), k.72-73; uchwała nr (...), k.74; f-vat nr (...), k.75; f-vat nr (...), k.76

W roku 2006 pozwany wyraził zgodę na zmianę przez powodów ogrzewania ich lokalu.

Okoliczność bezsporna, nadto: zeznania powódki A. F., k. 88-89 (czas 00:28:03 do 00:45:28); zeznania w imieniu pozwanego złożone przez E. K. (1), k.90 (czas 00:45:28 do 01:06:53)

W dniu 13 września 2013 r. powodowie nabyli gazowy kocioł c.o. który został zainstalowany w ich lokalu w dniu 14 stycznia 2014 r. na podstawie wydanej w dniu 10 stycznia 2014 r. decyzji Prezydenta Miasta G. w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę – wewnętrznej instalacji gazowej c.o. i c.w. w lokalu powodów.

Okoliczności bezsporne, nadto: opinia nr (...), k. 71; karta wyrobu gazowego kotła co, k. 103; f-vat nr (...), k. 105, decyzja nr (...) -I-6740. (...) (...). (...), k.7-8.

W związku z instalacją pieca c.o. powstała konieczność montażu w przewodzie kominowym spalinowym wkładu (połączonych rur) z blachy kwasoodpornej, odprowadzającego spaliny z tego pieca poza budynek. W dniu 21 stycznia 2014 r. dokonany został montaż wkładu kwasoodpornego do przewodu spalinowego wraz z jego podłączeniem do gazowego kotła w lokalu powodów. Koszt w związku z tym związany wyniósł 3.215 zł. Wkład przebiega przez cały przewód kominowy do lokalu powodów i jest połączony ze znajdującą się w nim instalacją ogrzewania gazowego. Komin, przez który przebiega zamontowany przez powodów wkład z blachy kwasoodpornej służy wyłącznie do użytku lokalu nr (...).

Okoliczności bezsporne, nadto: opinia nr (...), k.9; f-vat nr (...), k.6; zeznania powódki A. F., k. 88-89 (czas (...):03 do 00:45:28); zeznania w imieniu pozwanego złożone przez E. K. (1), k.90 (czas 00:45:28 do 01:06:53); zeznania w imieniu pozwanego złożone przez J. B., k.90-91 (czas 01:06:53 do 01:10:07).

W dniu 12 lutego 2014 r. odbyło się zebranie członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G., podczas którego została poddana pod głosowanie uchwała nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na pokrycie poniesionych przez powodów kosztów montażu wkładu kwasoodpornego do przewodu spalinowego (kominowego) wraz z podłączeniem w lokalu powodów w wysokości 3.215,- zł z funduszu remontowego pozwanego. W głosowaniu wzięli udział właściciele lokali wyodrębnionych reprezentujący 79 % udziałów, spośród których za uchwałą głosowali właściciele lokali wyodrębnionych reprezentujący 22% udziałów, natomiast 57% przeciwko. W wyniku przeprowadzonego głosowania członków pozwanej Wspólnoty uchwała nr 5/2014 nie została podjęta.

Okoliczności częściowo niesporne, nadto: protokół z zebrania sprawozdawczego za rok 2013, k.109-110; uchwała nr 5/2014; zeznania powódki A. F., k. 88-89 (czas (...):03 do 00:45:28); zeznania w imieniu pozwanego złożone przez E. K. (1), k.90 (czas 00:45:28 do 01:06:53); zeznania w imieniu pozwanego złożone przez J. B., k.90-91 (czas 01:06:53 do 01:10:07).

W dniu 3 lutego 2015 r. Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny w sprawie o sygn. akt I C 1245/14 wydał wyrok zaoczny, w którym zasądził od pozwanego Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. na rzecz powódki A. F. kwotę 3.215 zł wraz z odsetkami ustawowymi. Wyrok ten został zaskarżony sprzeciwem.

Okoliczność bezsporna, nadto: wyrok Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku o sygn. akt I C 1245/14, k. 138.

Sąd zważył, co następuje:

I. Ocena dowodów:

Powyższy stan faktyczny był w zasadzie niesporny. Dotyczyło to w szczególności pokrywania w roku 2004 przez pozwanego członkom Wspólnoty wydatków związanych z montażem wkładów kominowych z blachy kwasoodpornej i związanymi z tym uchwałami, dokonanej przez powodów zmiany systemu ogrzewania ich lokalu z paliwa stałego na paliwo gazowe i związaną z tym konieczność umieszczenia w kominowym przewodzie spalinowym blachy kwasoodpornej, jak również iż jej montaż dokonany został zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie regulacjami prawnymi. Niesporną pomiędzy stronami była również okoliczność poddania pod głosowanie w dniu 12 lutego 2014 r. uchwały nr 5/2014 w sprawie zwrotu poniesionego w związku z tym przez powodów kosztu z zasobów pozwanej stanowiących jej fundusz remontowy. Spornym nie był również wynik przeprowadzonego głosowania, lecz interpretacja tego, czy w świetle jego wyniku uchwała nr 5/2014 istnieje czy też nie. Spór ten miał zatem charakter jurydyczny.

Rekonstruując stan faktyczny sprawy Sąd oparł się na zeznaniach przesłuchanych stron oraz na zaferowanych przez strony sporu dokumentach lub ich kserokopiach, które mogły być wykorzystane, gdyż potwierdzały okoliczności bezsporne.

Podczas ustalania stanu faktycznego w przedmiotowej sprawie Sąd nie uwzględnił dokumentów zaferowanych przez stronę powodową podczas rozprawy w dniu 4 czerwca 2014 r. w postaci wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 12 lutego 2014 r. w sprawie I ACa 751/13 (k.77-80) oraz wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku XV Wydziału Cywilnego z dnia 31 lipca 2013 r. w sprawie XV C 339/13 (k.81-86) dotyczących sporu prowadzonego pomiędzy pozwanym a innym członkiem Wspólnoty w sprawie uchylenia uchwały nr 8/2013 z dnia 25 marca 2013 r.. Pomimo analogicznego zagadnienia natury prawnej będącego przedmiotem odmiennych ocen zarówno Sądu I jak i II instancji – nie miały one żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy, bowiem zgodnie z art. 178 ust. 1 Konstytucji RP Sędziowie w sprawowaniu swojego urzędu są niezawisli i podlegają tylko Konstytucji oraz ustawom. Sąd potraktował je jako rozwinięcie prawnych twierdzeń powódki.

Podobnie Sąd potraktował zaoficerowane przez stronę powodową: uchwałę nr 14/2013 (k. 65-65v), uchwałę nr 8/2013 (k. 66-66v), uchwałę nr 8/2011 (k.67-68) oraz opinię techniczną (k.69-70), które wskazywały na to, że pozwana zwracała koszt niektórych napraw dachu przeprowadzonych przez właścicieli lokali.

Sąd nie zaliczył również w poczet materiału dowodowego postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku, XIII Wydziału Cywilnego z dnia 2 października 2013 r. o sygn. akt XIII Ns 1737/10 (k.60-64) o ustanowienie zarządcy pozwanej Wspólnoty, jako bez związku dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy. Dokument ten wskazywał jedynie na konflikt między zarządem nieruchomości wspólnej a niektórymi właścicielami lokali.

II. Rozstrzygnięcie i jego podstawa prawna

Powództwo należało oddalić w całości.

Powódka w niniejszej sprawie ostatecznie domagała się uchylecia uchwały nr 5/2014 w przedmiocie odmowy wyrażenia zgody na pokrycie kosztów poniesionych przez powodów w wysokości 3.215,- zł poniesionych na montaż wkładu kwasoodpornego do przewodu spalinowego z podłączeniem w lokalu powodów z funduszu remontowego pozwanej Wspólnoty.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 z dnia 24 czerwca 1994 r. ustawy o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903 ze zm.; u.o.w.l.) właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (art.25 ust.1a w/w ustawy).

Powodowie zachowali termin wskazany w powyższym przepisie, gdyż pozew złożyli w dniu 11 marca 2014 r. (data osobistego złożenia pozwu w Sądzie Okręgowym w Gdańsku).

W pierwszej kolejności wyjaśnić należy, że w ocenie sądu niedopuszczalne było zaskarżenie tzw. uchwały nr 5/2014 z dnia 12 lutego 2014 r., albowiem uchwała w ogóle nie istniała.

Sąd I instancji zna pogląd wyrażony w wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 23 stycznia 2014 r. w sprawie I ACa 679/13 (Lex nr 1437920) oraz w wyroku Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 6 kwietnia 2011 r. I ACa 103/11 (Lex nr 798065), iż przepis art. 25 ust. 1 u.o.w.l. nie ogranicza prawa zaskarżania uchwał jedynie do tych, które pozytywnie rozstrzygają dany problem, ale go nie podziela.

Uzasadnieniem dla niego są następujące argumenty:

- wszystkie decyzje współwłaścicieli nieruchomości wspólnej, jej dotyczące, podejmowane są w formie uchwał, a zatem również decyzja o odmowie wyrażenia powodce zgody na remont instalacji elektrycznej została podjęta w formie uchwały i podlega zaskarżeniu (koncepcja tzw. uchwał negatywnych – przyp. SO w Gdańsku),
- wykładnia art. 25 ust. 1 u.o.w.l. oznacza, że jeżeli przeciwko uchwale sformułowanej pozytywnie głosowali właściciele reprezentujący ponad 50% udziałów w nieruchomości wspólnej, to w istocie podjęli oni uchwałę o braku zgody na działanie proponowane przez powoda,
- przyjęcie wykładni odmiennej niż powyższa prowadziłoby w rezultacie do pozbawienia ochrony tych właścicieli, którzy domagają się podjęcia przez zebranie właścicieli uchwały sformułowanej w sposób pozytywny np. co do wyrażenia zgody na podjęcie określonej czynności. W takich przypadkach interes prawny w zaskarżeniu uchwał istniałby tylko wtedy, gdy wnioskodawcy nie uzyskają w głosowaniu poparcia właścicieli lokali reprezentujących ponad 50% udziałów w nieruchomości wspólnej.

W ocenie sądu I instancji ustawodawca w ogóle nie przewidział we wspólnotach mieszkaniowych możliwości podejmowania tzw. uchwał negatywnych, czyli polegających na odmowie podjęcia uchwały o określonej treści. Niewątpliwie koncepcja takich uchwał jest silnie reprezentowana tak w orzecznictwie jak i w doktrynie lecz głównie prawa spółdzielczego i handlowego, a zdecydowanie rzadziej w wypowiedziach dotyczących wspólnot mieszkaniowych [por. np. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 2002 r., I KKN 489/00; na gruncie k.s.h. D. K. Zagadnienie uchwały negatywnej, s. 210, (...) opubl.: <http://www.bibliotekacyfrowa.pl/> (...).pdf].

Z art. 23 ust. 2 u.o.w.l. wynika, że uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.

Przepis ten interpretowany jest w ten sposób, że o tym, czy uchwała została podjęta, decyduje fakt, czy za jej podjęciem wypowiedziała się większość właścicieli obliczana w stosunku do wszystkich osób wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej (będących w chwili podejmowania uchwały właścicielami lokali w danej nieruchomości) [za: E. K., Ustawa o własności lokali. Komentarz. Wersja elektroniczna Lex, komentarz do art. 23].

Jeżeli zatem nie doszło do uzyskania większości głosów za, to uchwała nie została podjęta, niezależnie od ilości głosów negatywnych. Nie ma bowiem żadnego oparcia w przepisach u.o.w.l. rozróżnienie sytuacji, w której uchwała nie uzyskuje większości głosów „za” z powodu braku głosów jak i głosów przeciwnych. Ustawodawca milczy w ogóle na temat głosów przeciw i wstrzymujących się i przewiduje jedynie przypadek braku zgody wyrażonej w uchwale (por. art. 22 ust. 4 u.o.w.l.) Skoro zaś ustawodawca nie rozróżnia sytuacji w której uchwała nie zapada z powodu braku głosów i w której nie zapada z powodu większości głosów przeciwnych oraz nie przewiduje wprost istnienia uchwał oddalających wnioski, nie ma podstaw by czynił to sąd i tworzył konstrukcję uchwał negatywnych.

Fakt uwzględnienia przez wspólnotę w numeracji uchwał także i tej niepodjętej nie zmienia powyższego, gdyż działanie to ma jedynie charakter porządkujący, wskazujący także na ilość głosowań i pozwalający uniknąć podwójnej numeracji projektów uchwał poddawanych pod głosowanie.

Po drugie, przy założeniu, że uchwały negatywne występują w obrocie prawnym, trudno sobie wyobrazić jaki cel stałyby za ich kwestionowaniem przed sądem, zwłaszcza w niniejszej sprawie. Orzeczenie sądu uchylające uchwałę, niezależnie od jej treści ma tylko skutek konstytucyjny negatywny, tj. eliminuje uchwałę z obrotu prawnego. Niedopuszczalnym jest by sąd w postępowaniu zainicjowanym zgodnie z art. 25 ust. 1 u.o.w.l., narzucił określone rozwiązanie pozytywne wspólnocie, w szczególności spowodował podjęcie uchwały o treści takiej jaka nie została zaakceptowana przez większość [por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 05.02.2002 r. I KKN 489/00, opubl.: OSNC 2002, nr 12, poz. 157]. Temu celowi, w ściśle określonych przypadkach, służą postępowania z art. 22 ust. 4 u.o.w.l. i art. 24 u.o.w.l. Tym samym należy sobie zadać pytanie, czy poza samym stwierdzeniem, że odmowa podjęcia uchwały, tj. uchwała negatywna została uchylona, takie orzeczenie wywoła jakikolwiek skutek, czy też pozostanie jedynie rozstrzygnięciem pustym, pozostającym bez wpływu na obrót prawny.

W ocenie sądu I instancji druga odpowiedź jest prawdziwa (w rozumieniu logiki formalnej). Niezależnie bowiem od orzeczenia sądu, współwłaściciel chcący uzyskać uchwałę pozytywną będzie i tak musiał jeszcze raz złożyć wniosek o podjęcie uchwały o żądanej przez niego treści. Sam wyrok pozostawałby bez znaczenia dla obrotu, a jego ewentualne uzasadnienie miałyby w takiej sytuacji charakter jedynie poglądu prawnego. W konsekwencji sądowa ochrona interesu współwłaściciela w skarżeniu tzw. uchwał negatywnych na którą powołano się w orzeczeniach Sądu Apelacyjnego w Gdańsku i Lublinie, ma charakter iluzoryczny, sprowadzający się wyłącznie do stwierdzenia, że współwłaściciel „miał rację”, co trudno pogodzić z założeniem racjonalności ustawodawcy.

Powyższą kwestię uwypuklają okoliczności przedmiotowej sprawy.

Powodowie pierwotnie wnieśli pozew, w którym przedstawili dwa roszczenia:

- o uchylenie uchwały nr (...), oraz

- o zapłatę przez pozwanego na ich rzecz kwoty 3.215 zł, które w sposób najpełniejszy realizowało interes prawny powódki.

W przypadku (hipotetycznego) uzyskania rozstrzygnięcia w zakresie pierwszego z powyższych roszczeń zgodnego ze zgłoszonym żądaniem, a więc uchylającego uchwałę nr(...), cel, jakim byłoby odzyskanie od pozwanego kwoty 3.215 zł nadal nie zostałby przez powódkę osiągnięty. W razie odmowy zapłaty przez Wspólnotę, wyrok uchylający negatywną uchwałę nr (...)nie mógłby przecież stać się podstawą egzekucji. Koniecznym byłoby i tak sądowe domaganie się zwrotu przez powódkę kwoty 3.215 zł.

Właściwą ochronę interesu powódki przyznaje jej zatem wyłącznie drugie spośród jej pierwotnych roszczeń – o zapłatę kwoty 3.215 zł, które realizuje przez Sądem Rejonowym Gdańsk – Północ w Gdańsku i dla którego bez znaczenia pozostaje niniejsze rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego w Gdańsku.

Z powyższych względów sąd uznał, że żądanie uchylenia tzw. uchwały nr(...)z dnia 12 lutego 2014 r. w przedmiocie wyrażenia zgody na pokrycie kosztów poniesionych przez powodów w wysokości 3.215 zł na montaż wkładu kwasoodpornego do przewodu spalinowego z podłączeniem w lokalu powodów z funduszu remontowego pozwanej Wspólnoty należało oddalić.

Abstrahując od powyższych rozważań zauważyć należy na koniec, że wyrażona na zebraniu członków pozwanej Wspólnoty w dniu 12 lutego 2014 r. przez współwłaścicieli reprezentujących 57 % udziałów odmowa podjęcia powyższej uchwały (przyjmując hipotetycznie, że jest uchwałą) została podjęta prawidłowo, a roszczenie powódki o zwrot kosztu poniesionego na montaż wkładu kwasoodpornego było bezzasadne.

Zgodnie z art. 13 ust. 1 u.o.w.l. właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.

Ustawodawca w przepisie art. 14 w/w ustawy w sposób przykładowy (posługując się terminem w szczególności) wskazuje, jakie wydatki stanowią koszty zarządu nieruchomością wspólną. Są to między innymi:

1. wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
2. opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę,
3. ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
4. wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
5. wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Powyższe przepisy w zakresie dychotomicznego rozróżnienia elementów nieruchomości stanowiących część samodzielnego lokalu mieszkalnego członka wspólnoty mieszkaniowej od elementów stanowiących część nieruchomości wspólnej należy interpretować w oparciu o definicje zawarte w przepisach cytowanej ustawy.

I tak oto zgodnie z przepisem art. 2 ust. 2 u.o.w.l. samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnymi lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.

Z kolei zgodnie z przepisem art. 3 ust. 2 cytowanej ustawy nieruchomości wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

W sprawie należało więc rozstrzygnąć, czy zamontowany w przewodzie spalinowym przez powódkę - w związku z dokonaną zmianą sposobu ogrzewania ich lokalu - wkład z blachy kwasoodpornej stanowi część budynku czy też urządzenie służące do wyłącznego użytku powodów.

W uzasadnieniu pozwu powodowie podnieśli, iż zamontowany przez nich wkład kwasoodporny ma za zadanie chronić przewody kominowe, stanowiące element nieruchomości wspólnej, a ich odbiorcą w kontekście zapewnienia prawidłowego działania, bezpieczeństwa i utrzymania jest wspólnota mieszkaniowa. Wskazali jednocześnie w drodze analogii na treść uchwały Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2008 r. (sygn. akt III CZP 10/08, OSNC 2009/4/51), zgodnie z którą:

- właściciel lokalu mieszkalnego ponosi wydatki związane z utrzymaniem w należyłym stanie balkonu stanowiącego pomieszczenie pomocnicze służące wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkałych w tym lokalu;
- wydatki na remonty i bieżącą konserwację części budynku, które są elementem konstrukcji balkonu trwale połączonym z budynkiem, obciążają wspólnotę mieszkaniową.

W ocenie Sądu stanowisko powodów było nietrafne, a tezy przywołanej przez nich uchwały Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2008 r. - które niniejszy Sąd w pełni podziela – zinterpretowane niewłaściwie.

Zamontowany przez powodów w przewodzie spalinowym wkład kwasoodporny stanowi część pieca c.o. i c.w. z którym jest ściśle i trwale połączony (por. opinia nr (...) – k. 9), a więc urządzenia służącego wyłącznie do użytku powódki (ogrzewanie mieszkania i podgrzanie ciepłej wody). Nie stanowi on elementu konstrukcji przewodu spalinowego, gdyż sam przewód służy jedynie zapewnieniu możliwości odprowadzenia spalin z danego lokalu w sposób nie ingerujący w tę nieruchomość wspólną – o ile zachodzi potrzeba ich odprowadzenia (co zależy od systemu ogrzewania danego mieszkania). Wkład nie jest też trwale z przewodem połączony. Przebiega przez część wspólną, lecz nie jest jej integralnym elementem. Wprawdzie wkład ma zapobiegać przedostawaniu się spalin do innych lokali przez porowaty materiał ścian, jednakże funkcja ta jest tylko pochodną od podstawowego zadania – odprowadzenia spalin z pieca ogrzewającego lokal i wodę powódki.

W celu lepszego zobrazowania sytuacji, można posłużyć się porównaniem z art. 49 § 1 k.c. zgodnie z którym urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzą w skład przedsiębiorstwa.

W tym przypadku wprawdzie nie występuje przedsiębiorstwo, jednakże nie ma wątpliwości, że wkład kwasoodporny, odprowadzający spaliny związany jest z piecem, generującym te spaliny w procesie spalania gazu, który to piec wchodzi w skład lokalu i służy wyłącznie jemu. Skoro zatem poczyniona przez powódkę inwestycja dotycząca wkładu kwasoodpornego związana jest tylko z jej lokalem, w związku z instalacją gazową znajdującą się w lokalu powodów i przebiega przez przewód spalinowy z którego korzysta jedynie lokal powodów, to w ocenie Sądu pozwana Wspólnota zgodnie z obowiązującymi w tej materii w/w przepisami ustawy o własności lokali odmówiła przyznania powodom zwrotu poniesionego kosztu z zasobów funduszu remontowego. Poniesiony przez powodów koszt nie był bowiem związany z nieruchomością wspólną, lecz jedynie z ich lokalem.

W związku z powyższym powództwo należało oddalić, o czym Sąd orzekł w pkt. I sentencji wyroku na podstawie art. 23 ust. 2 u.o.w.l. w zw. z art. 25 ust. 1 u.o.w.l. a contrario.

III. Rozstrzygnięcie o kosztach procesu:

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie II wyroku zgodnie z zawartą w przepisie art. 98 § 1 k.p.c. regułą odpowiedzialności za wynik postępowania, w myśl której koszty te ponosi strona przegrywająca sprawę. Ponieważ pozwana była reprezentowana przez radcę prawnego, na podstawie art. 98 § 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. przysługiwał jej także zwrot jego wynagrodzenia. Na koszty procesu poniesione przez pozwanego, a które powódka była zobowiązana zwrócić składają się: koszty zastępstwa procesowego w kwocie 180,- zł ustalonej na podstawie § 10 ust. 1 pkt 1 stosowanego per analogiam na podstawie § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 roku, nr 163, poz. 1349 ze zm.), oraz 17 zł tytułem opłaty od udzielonego pełnomocnictwa.